

Available online at: <http://ejournal.unpas.ac.id/index.php/litigasi>

Litigasi, Vol. 18 (1), 2017,

DOI: <http://dx.doi.org/10.23969/litigasi.v18i1.311>

# PENDAFTARAN TANAH UNTUK MEMINIMALKAN KONFLIK ATAS TANAH

**MUHAMAD YAMIN\*)**

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU), Jl. Universitas, No. 4, Kampus USU, Padang Bulan, Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara 20155.

**ZAIDAR**

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU), Jl. Universitas, No. 4, Kampus USU, Padang Bulan, Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara 20155.

## ABSTRAK

Mengamati banyak konflik tanah di Indonesia yang terus meningkat, dan diikuti oleh populasi yang tumbuh cepat sehingga permintaan lahan juga akan meningkat secara otomatis. Sedangkan jumlah lahan yang tersedia terbatas. Kondisi ini tentunya akan menimbulkan masalah dalam pengendalian dan pemilikan lahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab konflik tanah, dengan melakukan inventarisasi ke lahan yang dimiliki oleh masyarakat (baik yang terdaftar maupun tidak terdaftar).

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris, dengan menggunakan data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh melalui studi literatur, sedangkan data primer diperoleh langsung dari responden, dengan menggunakan pedoman wawancara dan kuesioner. Lokasi penelitian berada di Deli Serdang, dari 23 kecamatan di Deli Serdang, 7 kabupaten diambil dan dibuat dalam sampel dari masing-masing kabupaten diberi 100 responden.

Dari hasil penelitian ini, diketahui bahwa, pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Deli Serdang belum terjadi seperti yang diharapkan. Bisa dilihat dari jumlah lahan yang belum terdaftar, kondisi ini tentu akan memicu konflik atau perselisihan di masyarakat, baik perselisihan batas kepemilikan, pengendalian lahan ilegal, perselisihan warisan, kepemilikan sertifikat, kurangnya ketertarikan masyarakat untuk mengikuti pendaftaran tanah adalah karena berbagai alasan, yaitu: masyarakat tidak mengetahui tujuan pendaftaran tanah, biayanya mahal, pengelolaannya berbelit-belit, masyarakat merasa bahwa tidak perlu melakukannya, lahan subur.

**Kata kunci:** Registrasi Tanah, Kepastian Hukum, Konflik.

## ABSTRACT

**[Registration Of Land As To Minimize The Conflict Over Land]** Observing a lot of land conflicts in Indonesia which is constantly increasing, and followed by the rapidly growing populations that caused the demand for land will also increase automatically. While the number of the available land is limited. This condition will surely causes problems on controlling and ownership of the land. This research aims to identify the factors which causes conflict of land, by doing inventory to the lands which is owned by the community (whether it is registered or not registered).

The method which is used in this research is empirical normative legal research, by using secondary data and primary data. Secondary data is obtained through literature studies, while primary data is obtained directly from interviewees by using interview guide and questionnaire. Research location is at Deli Serdang, from 23 districts in Deli Serdang, 7 districts are taken and were made in samples from each district are assigned 100 respondents.

From this research result, it is known that, the implementation of the land registration in Deli Serdang district has not happened as expected. It can be seen from the number of land which has not been registered, this condition will certainly trigger conflicts or disputes in society, both ownership boundary disputes, control of illegal land, inheritance disputes. Certificate ownership mostly only exist in urban area. The lack of interest by the community to join the land registration is due to various of reasons, which is: the community do not recognized the purpose of land registration, the cost is expensive, the management is convoluted, the community feels that it is not a necessary to do it, arable land.

**Keyword:** Land Registration, Legal Certainty, Conflic.



## I. PENDAHULUAN

Meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung serta kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat, salah satunya kebutuhan pembangunan untuk pemukiman, sementara tanah yang tersedia jumlahnya sangat terbatas (dalam arti tidak bertambah). Merupakan kondisi yang ini dapat memicu meningkatnya konflik pertanahan seperti penguasaan tanah, penggarapan tanah, dan tumpang tindihnya penggunaan lahan.

Kuatnya hubungan manusia dengan tanah, sehingga diperlukan adanya suatu kekuatan hukum didalamnya. Kekuatan hukum ini akan didapatkan jika pemilik tanah mendaftarkan tanahnya (sebagaimana perintah dari UU). Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikannya hak atas tanah kepada subjek hak. Maka akan tercapailah jaminan kepastian hukum bagi subjek tersebut, artinya subjek hak dijamin untuk menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut untuk apa saja asal penggunaan hak tersebut sesuai peruntukannya. Oleh karena itu apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan.

Sering kali di atas tanah yang dimiliki atau dikuasai memunculkan sengketa, baik antara ahli waris maupun dengan pihak lain, bahkan dengan pemerintah. Sengketa kebanyakan muncul diakibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, penguasaan tanah secara ilegal dan sebagainya. Bahkan masih banyak masyarakat yang belum memahami fungsi dari pendaftaran tanah, dan menurut mereka tanah bermakna jika tanah yang mereka kuasai ada suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi, berarti tanah mereka sudah terdaftar, (misalnya:

surat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau surat lainnya, seperti surat jual beli di bawah tangan, jual beli yang diketahui/disetujui kepala desa/lurah/camat dan sebagainya). Pemahaman yang salah ini tidak boleh dibiarkan terus berkembang dan harus diupayakan agar makna yang sebenarnya sesuai dengan pemahaman hukum.

Kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada guna menjaga kestabilan pembangunan serta mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan dalam pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga penyelenggara negara kepada yang berhak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak-hak atas tanah seseorang.

Menyikapi berbagai permasalahan di atas, dalam rangka untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan dan tertib administrasi pertanahan, perlu kiranya dikaji ulang program pemerintah dalam upaya percepatan pensertifikatan tanah. Untuk ini peran aktif dari BPN sangat diharapkan agar tercapainya kesejahteraan rakyat yang selama ini selalu dinomorduakan. BPN dan jajarannya harus bersikap adil dan berpihak kepada yang benar dalam menyelesaikan konflik lahan di daerahnya masing-masing.

Upaya untuk meminimalisir timbulnya konflik pertanahan dan menciptakan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, maka dipandang perlu dilakukan penelitian, dengan terlebih dahulu melakukan inventarisasi terhadap tanah-tanah, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Penelitian dengan judul yang sama menurut pengamatan penulis belum ada dilakukan oleh peneliti lainnya, dengan demikian penelitian ini murni hasil dari peneliti.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini memiliki tipologi penelitian Yuridis Normatif dan Yuridis Empiris yang berlokasi di Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara, dan berada pada kewenangan hukum BPN (Wilayah Kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang).

Populasi penelitian pada 23 Kecamatan yang kemudian sampel daerah ini ditetapkan secara *purposive* pada 7 kecamatan dengan pertimbangan kegiatan pendaftaran tanah lebih sering dilaksanakan di kecamatan ini. Saat penelitian ini dilakukan ke 7 kecamatan sampel ini masih disebut juga sebagai terbanyak persoalan tanah. Dengan pertimbangan tersebut lalu ditetapkan pula sampel sasaran, yakni mereka yang kemudian menjawab kuesioner yang dibuat untuk mencari tahu objek yang diteliti, dimana mereka ini adalah responden yakni sebanyak 578 orang, bukan kepala keluarga tetapi masyarakat yang pernah merasakan adanya kegiatan pendaftaran tanah dilakukan di desanya atau yang dijadikan sampel sasaran ini.

### Sumber Data

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dilapangan, baik dari nara sumber maupun dari responden, melalui teknik wawancara dan penyebaran koesioner. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan cara mengumpulkan bahan-bahan, berupa peraturan perundang-undangan, pendapat ahli, serta dokumen lainnya yang ada kaitannya dengan objek penelitian.

Kegiatan analisis data yang diperoleh melalui penelitian ini diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif yang bertitik tolak dari peraturan-perturan pendaftaran tanah yang ada sebagai hukum positif. Sedangkan data yang diperoleh dari lapangan merupakan basis utama analisisnya, maka perpaduan antara data primer serta data sekunder ini menjadi saling isi mengisi sehingga secara kualitatif sampai pada mengemukakan fakta sosial kegiatan pendaftaran

tanah di lokasi yang diteliti, dan menjadi satu bingkai uraian yang benar menurut pandangan ini.

### **III. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

#### **A. Penyebab Terjadinya Konflik Tanah Di Kabupatenn Deli Serdang**

Salah satu penyebab terjadinya konflik pertanahan dikarenakan belum dilakukan pendaftaran tanah secara nasional.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
2. Untuk memberikan informasi bagi para pihak, baik bagi pemegang hak maupun pemerintah.
3. Untuk tertib administrasi pertanahan.

Keinginan hukum untuk mewujudkan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia jelas akan membantu mengatasi konflik pertanahan, hal ini dikarenakan penguasaan tanah tanpa dikuatkan dengan alat bukti kepemilikan jelas akan memudahkan munculnya konflik/sengketa atas tanah, baik sengketa antara masyarakat dengan pemerintah, antara masyarakat dengan perusahaan maupun antara orang perorangan.

Hasil penelitian dapat dilihat dari uraian tabel dibawah ini:

##### **a. Tingkat Pengetahuan Responden**

Pertanyaan (koesioner) yang diberikan kepada responden, dapat diketahui bahwa ketidaktahuan akan makna atau tujuan dari pendaftaran tanah sangat berpengaruh terhadap jumlah sertifikat yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan sebagaimana tabel di bawah ini

**Tabel 1**  
**Pengetahuan Responden Tentang Pendaftaran Tanah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
Mengerti	255	44.12
Tidak Mengerti	323	55.88
Jumlah	578	100.00

Angka tabel tersebut menunjukkan bahwa masyarakat yang diteliti ini lebih banyak tidak mengerti tentang makna pendaftaran tanah yakni 55.88% dari total masyarakat yang diteliti. Dan sungguhpun dari jawaban yang diperoleh ada 44.12% menyatakan mengerti tetapi mereka belum secara keseluruhan mendaftarkan tanahnya.

**b. Kepemilikan Tanah**

Mengetahui apakah semua tanah yang dikuasai responden adalah tanah milik sendiri, dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 2**  
**Kepemilikan Tanah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
Ya	523	90.48
Tidak	55	9.51

c. **Bukti Kepemilikan**

Sedikitnya jumlah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan apakah dikarenakan minimnya pengetahuan masyarakat terhadap pendaftaran tanah dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 3**  
**Alat Bukti Kepemilikan**

<b>Kriteria</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase (%)</b>
Sertifikat	153	26.47
SK Camat	267	46.19
Surat Jual Beli	88	15.22
Tidak Ada sama sekali	70	12.11
<b>Jumlah</b>	<b>578</b>	<b>99.99</b>

Jelaslah sebagaimana dalam tabel tersebut menunjukkan bahwa dari 578 responden hanya 153 orang (26.47%) responden yang memiliki sertifikat. Selebihnya ada bukti milik berupa SK Camat sejumlah 267 orang (46.19%) responden, 88 orang (15.22%) surat jual beli. Sementara 70 orang (12.11%) responden tidak memiliki alat bukti kepemilikan sama sekali. Mereka hanya menguasai tanah dengan mendiami secara fisik sedangkan bukti yuridisnya tidak ada.

d. **Alasan Tidak Mendaftarkan Tanah**

Terhadap responden yang belum memiliki sertifikat memberi alasan mengapa mereka tidak mendaftarkan tanahnya, sebagaimana tertera pada tabel di bawah ini:



**Tabel 4**  
**Alasan Tidak Mendaftarkan Tanah**

<b>Kriteria</b>	<b>Frekuensi</b>	<b>Persentase (%)</b>
Tidak mengetahui	152	35.76
Biaya mahal	200	47.05
Tidak perlu	51	12
Yang penting ada surat	22	5.17
<b>Jumlah</b>	<b>425</b>	<b>99.98</b>

Tidak mengetahui apa tujuan, dan bagaimana mendaftarkan tanah merupakan jawaban dari masyarakat yang diteliti, oleh karena ketidaktahuan ini mereka tidak mendaftarkan tanahnya 152 orang (35.76%). Kemudian yang paling mendasar adalah karena masyarakat menganggap bahwa mendaftarkan tanah memakan biaya yang besar yakni 200 orang ( 47.05%). Artinya masyarakat beranggapan bahwa tidak memiliki sertifikatpun tidak ada masalah, bagi mereka asal ada surat yang dipegang entah itu berupa surat Kepala Desa, atau surat yang bermaterai atau pun berupa kwitansi surat-surat ini bagi mereka bisa dijadikan alat bukti bahwa mereka sebagai pemilik tanah. Kekeliruan akan makna pendaftaran tanah itu masih saja mempengaruhi mereka untuk tidak mendaftarkan tanahnya. Sedikitnya jumlah sertifikat yang ada dalam masyarakat yang diteliti menunjukkan pula bahwa di daerah ini sengketa tanah masih saja ada.

e. Tingkat Pendidikan Responden

Korelasi antara pendidikan atau pengetahuan masyarakat dengan rendahnya minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya sangat bervariasi, ini jelas terlihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 5**  
**Tingkat Pendidikan Responden**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
SD	31	5.36
SMP	102	17.64
SMA	343	59.34
SARJANA	102	17.64
Jumlah	578	99.98

Artinya dari masyarakat Deli Serdang yang diteliti diharapkan dapat menjawab kuesioner yang diedarkan pada mereka sebanyak 578 orang responden. Dengan jawaban kuesioner diketahui bahwa mereka memiliki tingkat pendidikan SD sebanyak 31 orang (5.36%); SMP 102 orang (17.64%); SMA 343 orang (59.34%) dan Sarjana 102 orang (17.64%). Dengan variasi atas jawaban mengenai pendidikan ini, menunjukkan bahwa pengetahuan atau tingkat pendidikan yang rata-rata adalah SMP dan SMA, menunjukkan sangat sedikit pemahamannya mengenai apa arti pentingnya tanah bersertifikat.

f. Asal Penguasaan Tanah

Asal mereka mendapatkan tanah, dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 6**  
**Asal Penguasaan Tanah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
Warisan	241	41.69
Garapan	70	12.11
Jual Beli	212	36.67
Sewa	55	9.51
Jumlah	578	99.98

Kemudian jika dilihat pada masyarakat yang diteliti dalam memperoleh tanah, memang bervariasi jawaban yang diperoleh. Keadaan ini menunjukkan bahwa pemilikan tanah oleh masyarakat dengan cara mewarisi 241 orang (41.69%) dari orang tuanya lalu terbuka waris menjadi milik anaknya namun tidak dilakukan balik namanya di Kantor Pertanahan setempat. Ada pula tanah diperoleh dengan menggarap 70 orang (12.11%) di areal yang ditinggalkan pemiliknya. Bisa karena mereka menganggap tanah terlantar atau tanah kosong yang sudah tidak dimanfaatkan lagi oleh pemilik dan atau telah berakhir haknya lalu digarap saja secara liar oleh masyarakat dan lama-lama dengan penggarapan ini diakui sebagai miliknya. Maka mereka menyebut sebagai tanah garapan. Kemudian melalui dengan jual-beli, 212 orang (36.67%) tapi mereka

tidak melakukan proses jual-beli menurut hukum atau ketentuan agraria, dan bahkan mereka hanya ke kantor Lurah untuk membuat surat yang mereka anggap sebagai surat jual belinya. Dan ada pula yang menyebut dengan sewa-menyewa 55 orang (9.51%). Dengan persewaan ini mereka menguasai tanah yang mereka tempati.

Jelaslah bahwa masyarakat yang diteliti memperoleh tanah lebih banyak dengan warisan dari orang tuanya. Dan kemudian tidak dilakukan lagi administrasi balik namanya. Kondisi seperti ini secara tidak langsung dapat menimbulkan konflik kepemilikan.

- g. Untuk mengetahui berapa luas tanah yang dikuasai oleh masyarakat dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

**Tabel 7**  
**Luas Kepemilikan Tanah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
< 200 m	193	36.90
201 - 300 m	176	33.65
301 - 400 m	97	18.54
> 400 m	57	10.89
<b>Jumlah</b>	<b>523</b>	<b>99.98</b>

Terlihat bahwa luas tanah yang dimiliki masyarakat dalam penelitian ini adalah rata-rata kurang dari 400 m persegi. Sebagaimana dipertanyakan pada mereka diperoleh jawaban bahwa luas tanah yang mereka miliki ada juga yang luasnya kurang dari 200 m persegi yakni

sebanyak 193 orang (30.44%); dan luas tanah 201-300 m, 176 responden (33.65%), 301 - 400 m 97 orang (16.78%), sedangkan yang memiliki tanah diatas 400 m<sup>2</sup> adalah sebanyak 57 orang (10.89%). Ini artinya bahwa pemilik tanah hanya menggunakan sedikit tanah untuk kepentingan pertanian pekarangan dan untuk pertapakan rumah yang mereka diami saat ini.

**h. Motivasi Mendaftarkan Tanah.**

Sebanyak 153 orang responden yang memiliki sertifikat (mendaftarkan tanahnya) diketahui bahwa motivasi mereka mendaftarkan tanahnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 8**  
**Motivasi Mendaftarkan Tanah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
Untuk kepastian hukum	63	41.17
Jual-beli	58	37.90
Untuk anggunan	32	20.91
<b>Jumlah</b>	<b>153</b>	<b>99.98</b>

Tabel di atas diketahui bahwa dari 153 orang responden yang telah mendaftarkan tanah 63 orang (41.17%), responden menjawab bahwa tujuan mereka mendaftarkan tanahnya adalah agar tanahnya memiliki kekuatan hukum, 58 orang (37.90%) responden mendaftarkan tanahnya karena terjadi peralihan hak (jual-beli), sedangkan 32 orang

(20.91%) responden mendaftarkan tanahnya dengan tujuan untuk dijadikan sebagai jaminan hutang (hak tanggungan).

- i. Berapa lama Penguasaan tanah dilokasi ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini :

**Tabel 9**  
**Lama Penguasaan Tanah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
< 5 tahun	83	15.86
5 - 10 tahun	195	37.28
10- 20 tahun	142	27.15
> 20 tahun	103	19.69
Jumlah	523	99.98

Ini menunjukkan bahwa meskipun sudah menguasai tanah dalam waktu yang cukup lama yaitu di atas dari 20 tahun 103 orang responden (19.69%), namun yang mempunyai sertifikat hanya 25% saja. Dengan demikian dapat pula diketahui meskipun proses peralihan hak dilokasi ini sudah sering terjadi namun mereka tidak selalu mencatatkannya. Karena ada yang menguasai tanah kurang dari 5 tahun, sekalipun data diperoleh yang paling banyak penguasaan tanah ini adalah antara 5 sampai 10 tahun.

j. Harapan Masyarakat terhadap Pemerintah

Pertanyaan yang telah diajukan dalam hal bagaimana seharusnya pelaksanaan pendaftaran tanah agar setiap orang yang menguasai tanah bergerak mendaftarkan tanahnya diketahui bahwa pada umumnya semua responden memberi jawaban sebagaimana tertera pada tabel di bawah ini :

**Tabel 10**  
**Harapan Masyarakat Terhadap Pemerintah**

Kriteria	Frekuensi	Persentase (%)
Perlu adanya sosialisasi	71	12.28
Biaya pendaftaran yang murah	176	30.44
Tidak dipungut biaya pendaftaran	143	24.74
Pengurusan tidak berbelit-belit	188	32.52
<b>Jumlah</b>	<b>578</b>	<b>99.98</b>

Angka-angka sebagaimana tersebut pada tabel di atas menunjukkan bahwa masyarakat sangat berharap pada pemerintah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah agar pengurusan sertifikat tidak berbelit-belit 188 orang (32.52%) dari jawaban yang ada. Sekalipun sebenarnya menurut petugas pendaftaran, yang berbelit-belit sebagaimana disebutkan masyarakat itu tidak pernah ada, karena mekanisme pendaftaran itu telah jelas dalam SOP nya pendaftaran tanah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Presiden No. 24 tahun 1997 dan aturan pelaksanaannya.

**k. Perolehan Hak Atas Tanah di Kabupaten Deli Serdang**

Kabupaten Deli Serdang memiliki luas tanah 2.497.72 Km., yang terdiri dari 23 Kecamatan dan 394 Desa/Kelurahan. Angka ini menunjukkan masih banyak tanah yang disebut tanah negara dan tanah hak yang sudah menjadi tanah untuk kepentingan privat lainnya.

Jika dilihat dari perkembangan perolehan sertifikat sebanyak 153 orang (25.5%), maka kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah berjalan sangat lambat.

**B. Peran Kantor Pertanahan Dalam Percepatan Pensertifikatan Tanah**

Kantor Pertanahan mempunyai peran yang sangat strategis dalam memberikan pelayanan secara langsung kepada masyarakat, khususnya mengenai pendaftaran tanah dalam rangka terwujudnya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah di lokasi penelitian masih sangat minim, yaitu dari 578 responden ternyata yang telah mendaftarkan tanah (memiliki sertifikat) sebanyak 153 (26,47%). Hal ini disebabkan karena pelaksanaan pendaftaran ini belum seluruhnya terwujud di masyarakat. Khususnya di Kabupaten Deli Serdang, ini terlihat dari banyaknya dijumpai tanah-tanah sengketa sehingga kurang mendukung program catur tertib pertanahan tersebut. Jika diukur dengan indikator bertambahnya jumlah bidang tanah yang dilegalisasi, dengan asumsi semakin bertambahnya jumlah bidang-bidang tanah yang bersertifikat, maka akan terjadi juga peningkatan jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Merealisasikan percepatan pensertifikatan tanah, Kantor Pertanahan Deli Serdang telah melaksanakan berbagai program, diantaranya :

**1. Memberikan pelayanan yang maksimal, melalui 5 program:**

- a. Membangun kepercayaan masyarakat pada kantor Pertanahan Deli Serdang;



- b. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah;
  - c. Menyelesaikan permasalahan dan konflik pertanahan;
  - d. Pengelolaan sistim manajemen pertanahan;
  - e. Menata kelembagaan/perbaikan infra struktur.
2. Memberikan penyuluhan tentang pertanahan. Kenyataan dilapangan, penyuluhan hukum ini hanya bersifat insidental.
  3. Di samping pensertifikatan massal, pemerintah juga membuat terobosan-terobosan pelayanan sertifikat tanah Program Komputerisasi, Ajudikasi, dan Program Larasita.

Melalui program ini diharapkan tertib administrasi pertanahan akan terwujud, dan tentu saja akan memberi keuntungan bagi semua pihak. Keuntungan dimaksud antara lain:

1. Akan memberi jaminan keamanan penggunaan tanah bagi pemiliknya;
2. Dapat mendorong atau meningkatkan pajak oleh negara;
3. Dapat meningkatkan fungsi tanah;
4. Dapat mengurangi sengketa tanah;
5. Dapat memfasilitasi kegiatan *landreform*.

#### IV. SIMPULAN DAN SARAN

##### A. Simpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan di Kabupaten Deli Serdang, akhirnya peneliti sampai kepada kesimpulan.

1. Bahwa salah satu faktor penyebab terjadinya konflik pertanahan adalah dikarenakan masih banyaknya tanah-tanah yang dikelola masyarakat tidak terdaftar. Masyarakat meyakini bahwa sekalipun belum ada sertifikat, namun tanah sudah dapat dikerjakan. Masyarakat lupa bahwa

perlindungan hak atas tanah seseorang hanya dapat dijamin jika tanahnya sudah terdaftar.

2. Bahwa tanah-tanah yang terdaftar di lokasi penelitian meliputi tanah-tanah pribadi, dan pada umumnya berlokasi di perkotaan.
3. Bahwa penyebab dari minimnya kepemilikan sertifikat, dapat dikarenakan :
  - a. Faktor masyarakat;
  - b. Kurangnya sosialisasi dan penyuluhan hukum kepada masyarakat;
  - c. Faktor birokrasi, dimana dalam mendaftarkan tanah membutuhkan biaya yang besar, serta memakan waktu yang lama, berbulan, bahkan tahunan;
  - d. Faktor sarana dan prasarana, yakni kualitas sumber daya manusia, dan ini menjadi alasan dari Kantor Pertanahan (terbatasnya tenaga profesional yang memadai, terutama tenaga petugas ukur dan terbatasnya anggaran yang tersedia).
4. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Deli Serdang untuk mengatasi minimnya pendaftaran hak atas tanah di wilayahnya adalah dengan membuat program-program percepatan pensertifikatan, yaitu melalui Prona, dan membuat terobosan-terobosan pelayanan sertifikat tanah dengan sistem jemput bola, diantaranya melalui komputerisasi Kantor Pertanahan, Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (LARASITA).

## **B. Saran**

Dalam rangka menjamin kepastian hukum, maka kepada setiap pemilik tanah diwajibkan untuk mendaftarkan tanahnya, dan pendaftaran tanah ini hanya dapat dilaksanakan apabila masyarakat benar-benar mengetahui/ memahami makna dari pendaftaran tanah. Untuk meningkatkan pemahaman masyarakat atas makna dan fungsi dari pendaftaran tanah tersebut diharapkan kepada

pemerintah untuk memotivasi masyarakat sesuai dengan SOP yang telah ditetapkan, diantaranya melalui sosialisasi, maupun penyuluhan-penyuluhan.

1. Meningkatnya jumlah penduduk, secara tidak langsung kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sementara tanah yang tersedia jumlahnya sangat terbatas. Tidak seimbangnya antara persediaan dan kebutuhan akan tanah otomatis akan menimbulkan permasalahan yang akhirnya terbuka peluang untuk munculnya sengketa/konflik pertanahan. Untuk mengurangi masalah pertanahan, diharapkan Kantor Pertanahan Nasional (BPN) meningkatkan volume program-program pensertifikatan tanah sebagaimana yang telah berlangsung selama ini, seperti: Prona, Ajudikasi, Larasita, PPAN, yang lebih dikhususkan kepada masyarakat ekonomi lemah.
2. Kendala yang dihadapi dalam rangka pendaftaran tanah (sertifikasi) tanah, diantaranya adalah keterbatasan dana atau anggaran. Kondisi ini apabila tidak segera diantisipasi, maka target percepatan yang sudah diprogramkan tidak akan tercapai. Untuk ini kepada pemerintah diharapkan untuk menambah anggaran pensertifikatan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.W.B. Simpson. (1986). *A History of The Land Law*, Secon Edition, Clarendon, Prees Oxford.
- Buang Salleh, Malaysian. (2010). *Torrens Sistem*, Secon Edition, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa Dan Pustaka.
- Bowen, J. Theresa. (1995). *Understanding Qualitative Research: A Review of Judith Meloy's*.
- Syarifuddin, Chandra. (2004). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Chemberlain, Kerry. (1997). *What is grounded Theory*. Qualitative Recearh for the Human.

- Fajar Mukti. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Boedi. (2001). *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan Tap MPR-RI/IX/2001*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- \_\_\_\_\_. (2005). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi, Jakarta: Penerbit Jambatan.
- Hermit, Herman. (2004). *Cara Memperoleh Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Peraktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Hutagalung, Arie Sukanti. (2003). *Konsepsi Yang Mendasari Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap Dalam Ilmu Hukum Agraria. Jakarta: Fakultas Hukum UI.
- Hueser, Nicholas G. (1999). *Grounded Theori as Research Methdology*.
- Kurniati, Nia. (2016). *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Refika Aditama.
- Lexy J. Moeleong. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Limbong Bernhard. (2012). *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Megarry & Wade. (1988). *The Law of Real Property*. London: Fifth Edition.
- Parlindungan, AP. (1998). *Beberapa Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. (1999). *Pendaftaraan Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Sutendi, Adrian. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wong. S.Y. David, (1985). *Tenure and Land Deadlings in the Malay State Singapor*. Singapor University.
- Yamin, Muhammad dan Lubis, Rahim. (2011). *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

## Perundangan

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.